

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 mai 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Oulevey et Segura, juges
Greffière : Mme Lapeyre

Art. 197 et 201 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **E._____SA EN LIQUIDATION**, à [...], contre le jugement rendu le 13 février 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelante d'avec **A._____**, à [...], et **B._____**, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 février 2023, dont la motivation a été adressée le 3 avril 2023, la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : les premiers juges ou l'autorité précédente) a condamné E. _____ SA à payer à B. _____ et à A. _____, solidairement entre eux, un montant de 188'605 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2009, ainsi qu'un montant de 118'793 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le 29 décembre 2009 (I), a mis les frais judiciaires de la procédure au fond, arrêtés à 42'011 fr. 75, à la charge de B. _____ et d'A. _____, solidairement entre eux, par 8'402 fr. 35, ainsi qu'à la charge d'E. _____ SA par 33'609 fr. 40 (II), a dit qu'E. _____ SA rembourserait à B. _____ et à A. _____, solidairement entre eux, la somme de 26'760 fr. 65 versée au titre de leur avance des frais judiciaires de la procédure au fond (III), a mis les frais judiciaires de la procédure de conciliation, d'ores et déjà arrêtés à 1'700 fr., à la charge de B. _____ et d'A. _____, solidairement entre eux, par 340 fr., ainsi qu'à la charge d'E. _____ SA par 1'360 fr. (IV), a dit qu'E. _____ SA rembourserait à B. _____ et à A. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'360 fr. versée au titre des frais de la procédure de conciliation (V), a mis les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur, d'ores et déjà arrêtés à 11'546 fr. 70, à la charge de B. _____ et d'A. _____, solidairement entre eux, par 2'309 fr. 35, ainsi qu'à la charge d'E. _____ SA par 9'237 fr. 35 (Vbis), a dit qu'E. _____ SA rembourserait à B. _____ et à A. _____, solidairement entre eux, la somme de 7'935 fr. 95 versée au titre des frais de la procédure de preuve à futur (Vter), a dit qu'E. _____ SA devait verser à B. _____ et à A. _____, solidairement entre eux, la somme de 31'500 fr. à titre de dépens compensés (VI), a dit que la garantie bancaire no [...] du 23 juillet 2015 serait restituée à J. _____ SA dès que le jugement serait définitif et exécutoire (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, les premiers juges ont été appelés à statuer dans le cadre d'une action en garantie des défauts, apparus lors de travaux de construction menés sur la propriété par étages « Z. _____ », introduite

par les acquéreurs de parts d'étages B._____ et A._____ contre la venderesse E._____SA. A cet égard, l'autorité précédente a admis l'existence de défauts, survenus avant le transfert des risques et profits aux acheteurs, s'agissant des conduites de canalisations et de drainage, de la pompe à chaleur, des stores, de l'exutoire de fumée, de la toiture, des crochets à neige et de la ferblanterie. Elle a en outre jugé que B._____ et A._____ n'avaient pas eu connaissance des défauts précités au moment de la conclusion du contrat. Puis, les premiers juges ont estimé que les acquéreurs avaient respecté leurs incombances de vérification et d'avis pour les conduites de canalisations et de drainage et la toiture et qu'aucun élément au dossier ne permettait de considérer que l'avis des défauts n'avait pas été adressé par B._____ et A._____ à E._____SA immédiatement après la découverte des malfaçons. La question du respect des incombances de B._____ et d'A._____ a toutefois été niée par l'autorité de première instance concernant la pompe à chaleur, les crochets à neige et la ferblanterie en raison de la tardiveté des avis ; elle a été laissée ouverte concernant les stores et l'exutoire de fumée, les acheteurs n'ayant en tout état de cause apporté aucun élément permettant de déterminer le coût de l'élimination des défauts y relatifs. Par conséquent, après avoir relevé que la prescription n'était pas acquise, les premiers juges ont octroyé aux acquéreurs, qui avaient pris des conclusions en paiement à l'encontre d'E._____SA, une réduction du prix égale au coût de l'élimination des défauts affectant les conduites de canalisations et de drainage et la toiture. Ils ont cependant rejeté les prétentions en dommages-intérêts formulées par B._____ et A._____, ceux-ci n'ayant pas allégué de faits permettant de considérer qu'ils avaient subi un dommage consécutif aux défauts entachant l'immeuble.

B. **a)** Par acte du 12 mai 2023, E._____SA (*recte* : E._____SA en liquidation) (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le chiffre I de son dispositif soit supprimé, que les frais judiciaires et dépens arrêtés aux chiffres II à VI de son dispositif soient mis à la charge de B._____ et d'A._____ (ci-après : les intimés)

et que les chiffres VII et VIII de son dispositif soient maintenus. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du jugement en ce sens que les montants qu'elle devait selon le chiffre I du dispositif soient réduits à 52'000 fr. en faveur de l'intimé et à 32'960 fr. en faveur de l'intimée, que les frais judiciaires et dépens arrêtés aux chiffres II et VI du dispositif soient mis à la charge des intimés et que les chiffres VII et VIII du dispositif soient maintenus. Plus subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens de ses conclusions principales et encore plus subsidiairement, dans le sens de ses conclusions subsidiaires.

b) Le 30 mai 2023, l'appelante a opéré l'avance de frais de la procédure d'appel par 4'074 francs.

c) Le 7 juillet 2023, B._____ et A._____ ont déposé une réponse en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

d) Par courrier du 28 juillet 2023, l'appelante a requis qu'un délai de trente jours lui soit imparti pour déposer une réplique.

Par courrier du 2 août 2023, le Juge délégué de la Cour d'appel civile a rejeté la requête formulée le 28 juillet 2023 par l'appelante. Il a expliqué, à l'aune de l'art. 316 al. 2 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272), qu'il n'existait pas de droit à un deuxième échange d'écritures, qui ne devait au surplus être ordonné qu'exceptionnellement. Il a ainsi considéré que la cause était prête à être jugée et qu'un échange supplémentaire n'était pas justifié en l'espèce.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. **a)** L'intimée B._____ et son époux I._____ sont domiciliés à [...] (commune d'[...]).

L'intimé A. _____ est domicilié à [...].

b) L'appelante est une société anonyme, dont le siège est à [...], qui a pour but les opérations immobilières. Selon la publication parue le [...] février 2023 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC), l'appelante a prononcé sa dissolution selon décision de son assemblée générale du 6 février 2023 et la liquidation est depuis lors opérée sous la raison de commerce E. _____ SA en liquidation (auparavant E. _____ SA).

2. a) L'appelante était propriétaire de la parcelle no [...] de la commune d'[...], sise au [...], [...]. Elle a fait construire sur cette parcelle un immeuble à la toiture en pierre naturelle (lauze) de quatre appartements et cinq garages (ci-après : l'immeuble litigieux), composant les neufs parts de la propriété par étages « Z. _____ » constituée le 27 février 2008.

Les plans du projet de construction ont été conçus par [...] SA, dont l'administrateur unique est N. _____. Du 30 juillet 2009 au 2 avril 2013, N. _____ était par ailleurs l'administrateur président d'O. _____ SA, société dont il était en outre actionnaire.

b) Dans ce cadre, l'appelante, en qualité de maître de l'ouvrage, a confié à K. _____ SA (i) des travaux de charpente à terminer avant le 22 mai 2009, selon contrat d'entreprise du 25 mars 2009, ainsi que (ii) des travaux d'isolation de toiture à terminer avant le 12 juin 2009, selon contrat d'entreprise du 12 mai 2009. O. _____, administrateur d'O. _____ SA, était désigné dans ces contrats en qualité de direction des travaux.

L'appelante a en outre fait appel à L. _____ pour des travaux de ferblanterie et couverture, selon adjudication du 22 juin 2009. Il ressort du courrier d'adjudication que la direction des travaux était assurée par O. _____ SA.

Les conditions générales pour l'exécution des travaux de construction éditées par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (version 1977/1991) (ci-après : la norme SIA 118) étaient intégrées aux contrats avec ces entrepreneurs.

c) Le descriptif de construction de l'immeuble litigieux prévoit des lucarnes et des arrêts de neige recouverts en ferblanterie.

3. Lors de son audition par le Juge délégué de la Chambre patrimoniale cantonale (ci-après : le juge délégué), le témoin K._____, administrateur de K._____, SA, a déclaré avoir exécuté sans retard les travaux susmentionnés de charpente et d'isolation de la toiture.

Le témoin L._____ a quant à lui déclaré avoir effectué les travaux de ferblanterie et de couverture pour lesquels il était mandaté « à temps », en précisant que l'appelante aurait réceptionné l'ouvrage courant 2009.

4. a) L'appelante a vendu à l'intimée les parts nos [...] -1, [...] -5 et [...] -9, représentant 211 millièmes de la propriété par étages « Z._____ » (ci-après : les lots nos 1, 5 et 9).

b) Par acte authentique du 25 février 2008, l'intimée et l'appelante sont convenues de ce qui suit :

« [...] »

[L'appelante] vend à [l'intimée], qui acquiert, les immeubles ci-après désignés au **Registre foncier d' [...]** :

Etat descriptif de l'immeuble

| | |
|---------------------|---|
| Commune : | [...] |
| Numéro d'immeuble : | [...] -1 |
| Immeuble de base : | B-F [...] |
| Quote-part : | 195/1000 |
| Droit exclusif : | [...] |
| | appartement [...] avec une cave [...] |
| | constituant le lot no 1 des plans [...] |

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : [...] -9
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 5/1000
Droit exclusif : [...]
garage [...]
constituant le lot no 9 des plans [...]

[...]

3. Garantie et engagement de la venderesse

Les immeubles seront vendus sous la garantie légale prévue aux articles cent nonante-sept et suivants et deux cent dix-neuf du Code des Obligations ; cependant, le contenu et la durée de cette garantie n'excéderont pas ceux que possèdera la venderesse contre les architectes, ingénieurs, maîtres d'état et fournisseurs ayant participé à la construction.

[L'appelante] remettra à [l'intimée], dès que possible après l'exécution du transfert, la liste des intervenants et, pour chacun d'eux, la durée et le point de départ de la durée de la garantie les concernant.

Ces garanties sont équivalentes aux normes SIA [...] ».

c) L'acte de transfert signé par l'intimée et l'appelante devant U. _____, notaire, le 29 décembre 2009 fait état de ce qui suit :

« [...]

[L'appelante] vend à [l'intimée], qui acquiert, les immeubles ci-après désignés au **Registre foncier d' [...] :**

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : [...] -1
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 195/1000
Droit exclusif : [...] Lot 1

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : [...] -5
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 11/1000
Droit exclusif : [...]
Un local disponible [...]
Lot 5

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]

Numéro d'immeuble : **[...]-9**
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 5/1000
Droit exclusif : [...] Lot 9

[...] ».

d) Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 4 janvier 2010.

5. a) L'appelante a vendu à l'intimé les parts nos [...]-4 et [...]-6, représentant 335 millièmes de la propriété par étages « Z. _____ » (ci-après : les lots nos 4 et 6).

b) Par acte authentique du 9 septembre 2008, l'intimé et l'appelante sont convenus de ce qui suit :

« [...]

[L'appelante] vend [à l'intimé], qui acquiert, les immeubles ci-après désignés au **Registre foncier d'[...] :**

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : **[...]-4**
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 325/1000
Droit exclusif : [...] un appartement [...]
lot 4

[...]

Etat descriptif de l'immeuble

Commune : [...]
Numéro d'immeuble : **[...]-6**
Immeuble de base : B-F [...]
Quote-part : 10/1000
Droit exclusif : [...] un garage [...]
Lot 6

[...]

3. Garantie et engagement de la venderesse

Les immeubles seront vendus sous la garantie légale prévue aux articles cent nonante-sept et suivants et deux cent dix-neuf du Code des Obligations ; cependant, le contenu et la durée de cette garantie n'excéderont pas ceux que possèdera la venderesse contre les architectes, ingénieurs, maîtres d'état et fournisseurs ayant participé à la construction.

[L'appelante] remettra [à l'intimé], dès que possible après l'exécution du transfert, la liste des intervenants et, pour chacun d'eux, la durée et le point de départ de la durée de la garantie les concernant.

Ces garanties sont équivalentes aux normes SIA [...]

[...]

9. Prix

Le prix de vente des immeubles objet des présentes est fixé à la somme globale de

DEUX MILLIONS SIX CENT NONANTE-CINQ MILLE FRANCS
(CHF 2'695'000.--)

[...]

Ce prix sera payé de la manière suivante :

- un premier acompte de un million vingt-quatre mille cent francs, sera versé au début des travaux [...]
- le solde de un million six cent septante mille neuf cents francs (CHF 1'670'900.--) sera payé, par virements [...] soit :
- à la pose du toit : [...] huit cent soixante-deux mille quatre cents francs) [...]
- à la pose des sols : [...] six cent septante-trois mille sept cent cinquante francs [...]
- au jour du transfert définitif : cinq pour cent (5%) du prix de vente : cent trente-quatre mille sept cent cinquante francs.

[...] ».

c) L'acte de transfert signé par l'intimé et l'appelante devant Me U._____ le 30 novembre 2009 comporte une clause de garantie identique à celle de l'acte du 9 septembre 2008.

d) Le transfert de propriété a été inscrit au registre foncier le 2 décembre 2009.

6. L'appelante a vendu au dénommé [...] les parts nos [...] -2 et [...] -7, représentant 254 millièmes de la propriété par étages « Z._____ ». Elle est restée propriétaire des parts nos [...] -3 et [...] -8, pour 200 millièmes.

7. Par courrier du 6 janvier 2012, Me U._____ a informé l'appelante de ce qui suit :

« [...]

La position de Monsieur A. _____ au sujet du solde de CHF 64'750.-, et selon entretien téléphonique de ce jour, est de ne pas libérer ce montant tant que les différents travaux énumérés dans la lettre du 14 décembre écoulé à Monsieur N. _____ [...] ne seront pas réalisés.

[...] ».

8. a) Par courrier du 19 juin 2012, l'ancien conseil des intimés a fait part de ce qui suit au conseil de l'appelante :

« [...]

Il me faut malheureusement revenir sur les défauts affectant l'immeuble de la PPE "Z. _____" [...]

b) Appartement, lot [...]-4, qui est affecté des défauts suivants :

- [...]
- La finition de la pose de caches à chaque store n'est pas faite ;
- Il existe un vide entre le toit et la façade. Des animaux se sont déjà retrouvés morts entraînant des odeurs nauséabondes dans l'appartement de M. A. _____ ;
- [...]

Concernant les parties communes de la PPE "Z. _____"

a) Travaux intérieurs :

- exutoire de feu sur le Velux de la cage d'escalier : le devis n'est pas encore en possession de [...]
- [...]

b) Travaux extérieurs :

- [...]
- l'entrée est également affectée de problèmes d'humidité [...] Cela est dû à des infiltrations d'eau qui proviennent vraisemblablement en partie des chéneaux non raccordées à un puits-perdu ou au séparatif des eaux. Les murs adjacents aux escaliers sont déjà auréolés. [...]

[...]

Enfin, la pose des lauzes sur le toit de l'immeuble n'est vraisemblablement pas conforme aux règles de l'art. En cas de forte pluie, l'eau s'écoule non seulement dans les chéneaux, mais forme

un véritable rideau le long du toit sur toutes les faces avant et arrière du bâtiment.

[...]

La présente vaut avis des défauts pour l'ensemble des points soulevés.

[...] ».

b) Le 27 août 2012, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante le courrier suivant :

« [...]

Dans le cadre des travaux de finition que votre mandante [...] se doit d'achever, sont apparus des défauts jusqu'alors inconnus.

M. A. _____ avait demandé à ce que les trous béants entre le store et la façade en bois soient correctement fermés.

Lorsque l'entreprise M. _____ chargée de ce faire a voulu intervenir, elle a constaté que la façade souffre d'un problème d'isolation.

[...]

La présente vaut avis des défauts.

[...] ».

c) Le 26 septembre 2012, N. _____ a adressé à Y. _____ SA et [...] SA - avec copie à O. _____ - un courrier comportant les lignes suivantes :

« [...]

Pour faire suite aux constats sur place et aux communications verbales antérieures, il s'avère que :

- La sortie d'Abris de cette construction, n'apparaît pas à l'extérieur sur la terrasse de l'appartement N° 02, ni dans le talus en éléments de jardin, ce qui est un oubli manifeste. [...]
- Le long des murs latéraux de la rampe d'escalier de l'Entrée principale, lors de fortes pluies des venues d'eau apparaissent régulièrement sur les marches de cet escalier, ce qui laisse à penser que ces murs ne sont pas étanches.

Ces prestations ont été exécutées par vos entreprises, selon les ordres et instructions de la Direction des Travaux, en la personne de M. O. _____, responsable du suivi de cette construction.

[...]

Le présent courrier vaut également comme annonce de défauts cachés et interruption des délais de prescription des garanties.

De plus cette situation fait que E. _____ SA, Maître de l'Ouvrage est en droit pour ces cas, de maintenir des retenues utiles de paiement [*sic*], jusqu'à reconnaissance des réparations.

[...] ».

d) Par courrier du 25 octobre 2012, l'ancien conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante ce qui suit :

« [...]

Les travaux de finitions ne sont pas terminés.

[...] l'exutoire de fumée posé ne remplit toujours pas ses fonctions.

Au début du mois d'octobre, lors de fortes pluies, celui-ci s'est ouvert laissant entrer les flots torrentiels qui tombaient.

[...] ».

9. a) Le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la « Z. _____ » du 20 juin 2012 fait état de ce qui suit :

« [...]

7. Propositions individuelles/Divers

[...]

p) Exutoire de fumée

Le raccordement pour faire fonctionner en cas d'incendie l'exutoire de fumée situé dans le toit au sommet de la cage d'escalier n'a jamais été réalisé.

M. N. _____ explique que l'entreprise mandatée pour faire la couverture du bâtiment était défailante et qu'un velux non conforme a été installé.

M. N. _____ a actuellement mandaté M. M. _____ pour refaire le travail de façon conforme aux normes et finaliser l'installation de cet exutoire de fumée.

[...] ».

b) Le procès-verbal de la séance de contrôle intermédiaire de l'avancement des travaux de la « Z. _____ » du 16 août 2012 fait état de ce qui suit :

« [...] »

p) Exutoire de fumée

Le raccordement de l'exutoire de fumée situé dans le toit au sommet de la cage d'escalier n'a toujours pas été réalisé [...] ».

c) Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la « Z. _____ » du 12 décembre 2012 comporte les lignes suivantes :

« [...] »

3. Propositions individuelles / Divers

Exutoire de fumée

Il est signalé que l'exutoire de fumée s'est à nouveau ouvert tout seul, entre le 8 et le 9 décembre.

[...] ».

10. Le 30 octobre 2012, l'expert privé Q. _____ Sàrl a adressé à l'ancien conseil des intimés un rapport faisant état de défauts de construction de l'immeuble litigieux (état de la toiture, ferblanterie, crochets à neige non raccordés à la pierre).

11. a) Le 19 novembre 2012, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante le courrier suivant :

« [...] »

Vous trouverez [ci-jannex[é] à la présente [le rapport de Q. _____ Sàrl] [...]

A la lecture de ce dernier, vous pourrez constater que :

- les pierres n'ont pas été posées dans les règles de l'art.
- le faîtage n'est pas plat,
- les crochets à neige ne peuvent jouer leur rôle et risquent de tomber,
- les travaux de ferblanterie sont mal faits, ils doivent être intégralement repris,
- l'étanchéité du toit ne semble pas assurée, laissant craindre le pourrissement de la charpente,

- le cuivre dirige l'eau vers les fenêtres de l'appartement et non vers l'extérieur du bâtiment !

[...]

La présente vaut avis des défauts [...] ».

b) Par courrier du 27 novembre 2012, le conseil de l'appelante a avisé L. _____ de ce qui suit :

« [...]

Ma cliente a vendu l'immeuble ["Z. _____"] et il est porté à notre connaissance aujourd'hui par un des acquéreurs que ces travaux revêtent de nombreux défauts, dont la liste est la suivante :

- Les pierres n'ont pas été posées dans les règles de l'art ;
- Le faîtage n'est pas plat ;
- Les crochets à neige ne peuvent jouer leur rôle et risquent de tomber ;
- Les travaux de ferblanterie sont mal faits, ils doivent être intégralement repris ;
- L'étanchéité du toit ne semble pas assurée, laissant craindre le pourrissement de la charpente ;
- Le cuivre dirige l'eau vers les fenêtres de l'appartement et non vers l'extérieur du bâtiment ;
- Etc.

[...] la présente vaut avis des défauts [...] »

c) Le 19 décembre 2012, l'ancien conseil des intimés a adressé un courrier au conseil de l'appelante, dont on peut extraire les passages suivants :

« [...]

Exutoire de fumée (Vélux)

Celui-ci comme vous le savez ne donne pas satisfaction.

A deux reprises, il s'en [sic] ouvert laissant pénétrer dans l'immeuble un torrent d'eau entraînant des dommages aux peintures et aux boiseries de la cage d'escalier.

[...]

Défauts du toit.

[...] au regard de la gravité des défauts affectant le toit, soulignés par l'entreprise Q. _____ Sàrl [...] il est impératif de faire procéder promptement à la remise en état du toit par les entreprises dont la responsabilité est engagée [...] ».

d) Par courriers du 27 décembre 2012, N._____ a avisé L._____, L._____SA (anciennement : [...] SA), K._____SA et [...] de l'existence de défauts affectant le toit de l'immeuble litigieux.

e) Par courrier du 1^{er} février 2013, le conseil de l'appelante a indiqué ce qui suit à l'ancien conseil des intimés :

« [...]

- Défauts du toit

L'examen des défauts du toit - à ce stade non officiellement constatés et donc contestés par ma mandante - est en cours sous la responsabilité de la gérance.

En cas de défauts avérés, ces derniers seront réparés aux frais des diverses entreprises concernées, qui ont été dûment interpellées par ma mandante ainsi que par l'architecte.

[...] ».

12. Il ressort d'un rapport établi le 25 février 2013 par l'expert privé R._____, que le bruit émis par la pompe à chaleur, tel que ressenti de la chambre du lot no 2 de l'immeuble litigieux, dépassait le seuil d'exigence de la « norme SIA 181 : 2006 ». R._____ a expliqué que des travaux de modification d'une partie des fixations des conduites avaient été entrepris et qu'ils avaient permis de réduire le niveau de bruit de 4dB, ce qui n'était toutefois pas suffisant. Il a ajouté qu'il était nécessaire de poursuivre la modification sur la totalité des fixations afin de supprimer la fréquence dominante à 250 Hz.

13. Le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la « Z._____ » du 26 mars 2013 fait état de ce qui suit :

« [...]

1. Défauts du toit

[...]

Maître [...] [ndr : l'ancien conseil des intimés] souhaite connaître la position d'E._____SA suite au constat de ces défauts.

[...]

Maître Minder [...] rappelle que sa mandante ne conteste pas les défauts et que les photos présentées avec le rapport prouvent certaines anomalies. Cependant, il estime plus raisonnable d'avoir en premier temps l'avis des sociétés responsables de ces malfaçons.

[...] ».

14. Le permis d'habiter l'immeuble litigieux a été délivré le 18 avril 2013.

15. a) Par courrier du 2 mai 2013, l'ancien conseil des intimés a demandé à N._____ une copie des pièces attestant de la fin de l'intervention de K._____SA et L._____.

b) Par courriel du même jour, N._____ a répondu à l'ancien conseil des intimés en ces termes :

« [...]

□ **Entreprise L._____**

Les travaux de Couverture et Ferblanterie ont été adjudés par courrier du **22 juin 2009**

Les versements effectués à l'entreprise à la date du **19 octobre 2010** représentaient la totalité des travaux exécutés [...]

De plus par mon courrier du **03 décembre 2010** il a été précisé qu'une visite de reconnaissance devait avoir lieu au printemps 2011, mais qui n'a pas eu lieu [...]

Ainsi, [...] il y a lieu de retenir au plus tôt, comme date de fin des travaux et de départ du délai de garantie, cette date du **19 octobre 2010** qui coïncide avec le bouclage des comptes.

[...]

□ **Entreprise K._____SA**

La fin des travaux de cette entreprise sur ce chantier, de même que le décompte définitif et global est intervenu bien après [...] ».

16. Le 1^{er} juin 2013, l'expert privé S._____, maître diplômé de ferblanterie, a adressé à l'ancien conseil des intimés un rapport faisant état de défauts de construction de l'immeuble litigieux (état de la toiture et ferblanterie).

17. Le 14 juin 2013, N._____ a adressé à L._____, L._____SA (anciennement : [...] SA) et K._____SA un courrier comportant les lignes suivantes :

« [...] il a été procédé à plusieurs visites des lieux [ayant abouti au] rapport de M. S._____ du 01.06.2013.

[...] il s'avère, sur la base d'investigations plus approfondies que les défauts constatés sont bien réels.

[...] ».

18. Le 15 août 2013, l'expert privé P._____SA a établi, sur demande des copropriétaires de la « Z._____ », un rapport faisant état de plusieurs anomalies concernant les conduites de canalisations et de drainage (cassures et fissures, mauvaise orientation de conduites entraînant la stagnation d'eaux claires, résidus), relevées grâce à une inspection par caméras.

19. a) Le 23 septembre 2013, le conseil de l'appelante a informé l'ancien conseil des intimés de ce qui suit :

« [...]

Référence est faite à votre missive du 22 août 2013 par laquelle vous avez fixé un délai de 30 jours à ma mandante pour se déterminer sur les défauts allégués par vos clients.

Je vous informe que nous avons avisé les sous-traitants concernés des défauts allégués et que nous attendons encore des retours et des précisions de leur part, lesquels devraient toutefois nous arriver prochainement.

[...] ».

b) Par courriers du 25 septembre 2013, le conseil de l'appelante a avisé Y._____SA, L._____, L._____SA (anciennement : [...] SA) et K._____SA de l'existence de défauts affectant les canalisations et la toiture de l'immeuble litigieux.

c) Par courrier du 4 octobre 2013, le conseil de l'appelante a indiqué à l'ancien conseil des intimés que « des discussions [étaient] toujours en cours avec les différents sous-traitants ayant participé à la

construction de l'immeuble et que des visions locales ser[aient] prochainement effectuées en présence de M. N._____ ».

20. **a)** Par courrier du 3 octobre 2013, la Municipalité d'[...] a informé l'administratrice de la propriété par étages « Z._____ » de ce qui suit :

« [...]

Lors d'une visite locale, il a été observé une installation non conforme. Comme vous pourrez le constater sur les photographies remises en annexe, le chéneau aboutit sur le domaine public.

[...] vous voudrez bien procéder à la mise en conformité de l'installation concernée.

[...] ».

b) Le 4 octobre 2013, l'administratrice de la propriété par étages « Z._____ » a répondu à la Municipalité d'[...] en ces termes :

« [...]

Effectivement, nous sommes conscients du problème, mais il s'agit d'une installation provisoire en attendant que l'architecte de la PPE trouve une solution définitive.

En effet, en ce moment, à chaque orage, le sous-sol est inondé.

[...] ».

21. Le 15 octobre 2013, l'expert privé T._____SA a adressé à l'ancien conseil des intimés un rapport faisant état de nombreuses malfaçons concernant la ferblanterie de l'immeuble litigieux.

22. **a)** Le 16 octobre 2013, les intimés ont déposé auprès de la Justice de paix du district d'Aigle une requête de preuve à futur tendant à la mise en œuvre d'une expertise. Cette requête a été admise par ordonnance du 11 décembre 2013.

b) V._____, architecte EPF/SIA a constaté l'existence de différents défauts de construction dans un rapport d'expertise daté du 3 novembre 2014. Les conclusions de l'expert V._____ se fondent sur ses

observations lors de visites locales de l'immeuble litigieux les 7 et 20 mai 2014, ainsi que le résultat des sondages de la sous-toiture et des avant-toits réalisés par [...] SA respectivement les 3 juin et 14 juillet 2014. L'expert V._____ a indiqué avoir examiné le rapport établi par P._____SA le 15 août 2013 à la suite d'infiltrations d'eau dans le palier d'entrée, le corridor des caves et la fosse de la cage d'ascenseur du rez inférieur, au début du mois d'août 2013.

Le rapport de preuve à futur fait premièrement état de plusieurs défauts de construction (cassures, absence de raccordement de descentes d'eaux pluviales, mauvaise orientation) des conduites de canalisations et de drainage.

L'expert V._____ a estimé le coût des réparations nécessaires à 30'000 francs.

L'expert V._____ a en outre relevé l'existence de différents défauts de ferblanterie. Il a en effet constaté (i) que la ferblanterie des lucarnes n'avait pas été exécutée avec une pente suffisante (entraînant la stagnation d'eau et, en hiver, l'accumulation de neige), et (ii) la présence de soudures défectueuses, de raccords entre tôles mal exécutés, ainsi que de remontées contre les souches de cheminée ou les ventilations déficientes (entraînant une faiblesse potentielle d'étanchéité).

Le rapport de preuve à futur évoque encore des défauts en matière de ventilation de la toiture (déchets de chantier entre la sous-couverture et la couverture ; absence de dispositif permettant l'évacuation de l'air). L'expert V._____ a relevé une hauteur insuffisante au niveau des placages sur lucarnes, mais a considéré que cette non-conformité à la « norme SIA 232.1 » pouvait être tolérée.

S'agissant des avant-toits de la construction, l'expert V._____ a enfin indiqué ce qui suit :

« Les avant-toits souffrent de plusieurs défauts :

- Découpe des ardoises : la découpe de certaines ardoises de rive est en biais, coupe orientée vers l'intérieur. L'eau qui coule sur ces ardoises n'est pas évacuée sur l'extérieur mais sur l'intérieur. Il n'y a pas d'effet "goutte pendante".
- Pose de l'étanchéité de sous-couverture : les sondages ont permis de constater que cette sous-couverture est tendue entre les chevrons de compensation de la hauteur de l'isolation intérieure et redescend à l'arrière de la planche de virevent. Elle ne garantit pas, de ce fait, l'étanchéité. L'eau peut migrer à travers les fixations ou en limite du toit à l'arrière de la planche de virevent jusque sur le pare-vapeur posé sur le lambris inférieur d'avant-toit, qui est visible depuis dessous.
- Venues d'eau au lambris inférieur : on peut constater à de nombreux endroits des avant-toits des noircissures et traces d'eau.

[...]

Ces défauts n'entraînent pas de dommage jusqu'à maintenant, si ce n'est un défaut esthétique. A terme cependant, une détérioration des bois se produira.

[...] ».

Les travaux de réparation des défauts de la toiture susmentionnés (ferblanterie, couverture et avant-toits) ont été estimés par l'expert V. _____ à 130'000 francs.

c) L'expert V. _____ a déposé un rapport complémentaire le 9 février 2015, dans lequel il a précisé que (i) la durée des travaux de réfection de la toiture peut être estimée à deux mois, (ii) son estimation relative aux travaux de réfection de la toiture comprend le ponçage du lambris et l'application d'un vernis teinté, et que (iii) la marge usuelle s'agissant de l'estimation de 160'000 fr. pour les travaux de réfection est de plus ou moins 10 %.

d) Par décision du 19 mars 2015, la Juge de paix du district d'Aigle a arrêté les frais judiciaires à 11'546 fr. 70, comprenant les frais de procédure de 500 fr. ainsi que les honoraires de 8'443 fr. 90 fr. pour l'expertise et de 2'602 fr. 80 pour le complément, a dit que ces frais étaient compensés avec les avances des intimés à concurrence de 10'245 fr. 30 et avec l'avance de l'appelante à concurrence de 1'301 fr. 40 (I), a

renvoyé la décision sur les frais à la décision finale (II) et a rayé la cause du rôle (III).

23. **a)** Sur réquisition de l'intimé, un commandement de payer la somme de 700'000 fr., plus intérêts, a été notifié à l'appelante le 12 mai 2014 dans le cadre de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de [...]. Sous la rubrique « Titre de la créance ou cause de l'obligation », il est indiqué : « Action en garantie pour les défauts de la chose vendue. Acte interruptif de prescription. ».

b) Sur réquisition de l'intimée, un commandement de payer la somme de 700'000 fr., plus intérêts, a été notifié à l'appelante le 12 mai 2014 dans le cadre de la poursuite no [...] de l'Office des poursuites du district de [...]. Sous la rubrique « Titre de la créance ou cause de l'obligation », il est indiqué : « Action en garantie pour les défauts de la chose vendue. Acte interruptif de prescription. ».

24. Le 20 avril 2015, le conseil de K._____SA a indiqué au conseil de l'appelante que les travaux prévus par les contrats des 25 mars et 12 mai 2009 avaient été exécutés dans les délais contractuels (échéant respectivement les 22 mai et 12 juin 2009) et avaient fait l'objet, une fois terminés, d'une facture finale du 18 juin 2009.

25. Par courriers du 4 mai 2015, l'appelante a mis Y._____SA, K._____SA, L._____ et L._____SA (anciennement : [...] SA) en demeure de procéder à la réfection de l'ouvrage constituant la « Z._____ » dans un délai échéant au 30 juin 2015.

26. Le 5 mai 2015, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante un courrier dont on peut extraire les passages suivants :

« [...] d'abondantes chutes d'eau sont survenues ces derniers jours avec des conséquences catastrophiques telles que l'on a pu le constater, notamment, dans les communes de [...] et de [...].

Vous l'imaginez aisément, l'état des drainages de l'immeuble Z._____, lourdement affecté des défauts que l'Expert judiciaire a mis en évidence, n'ont pas été sans conséquences.

[...] l'entreprise P._____SA a du [sic] à nouveau être commandée en urgence pour retirer la botté [sic] de 300 litres d'eau dans la cage de l'ascenseur puis 5'000 litres d'eau dans le sas d'entrée !!!

[...] ».

27. Le 31 juillet 2015, I._____, époux de l'intimée, a été inscrit au registre foncier en qualité de propriétaire du lot no 5 (immeuble no [...]]-5 de la commune d'[...]) consécutivement à une donation.

28. Les copropriétaires de la « Z._____ » ont mandaté D._____Sàrl en raison d'un dégât des eaux survenu au rez inférieur de l'immeuble litigieux. Cette entreprise a fait appel à P._____SA, qui a établi un rapport daté du 8 décembre 2015 concernant l'inspection télévisée des réseaux d'assainissement du bâtiment. D._____Sàrl a consigné ses conclusions dans un rapport daté du 5 février 2016. Les rapports précités font état de plusieurs anomalies concernant les conduites de canalisations et de drainage de l'immeuble litigieux.

29. a) Par courriel du 15 mars 2016 signé au nom de « CONSORTS H._____SA & G._____SA », H._____ a adressé à l'ancien conseil des intimés « le rapport de [s]on collègue, concernant la réfection de la toiture » de l'immeuble litigieux. L'auteur de ce rapport, dont le nom n'est pas précisé, explique que deux variantes de réparation peuvent être envisagées, à savoir (i) une réparation partielle de la toiture visant à corriger les défauts constatés par les différents experts privés et judiciaires, ou (ii) une réparation totale de la toiture après une expertise complémentaire de l'entreprise en charge de la réfection. Il est précisé qu'une réparation partielle ne permet pas de garantir l'élimination de tous les défauts, certains défauts ne pouvant en particulier être décelés qu'en démontant la toiture.

b) H._____SA et G._____SA ont réalisé des sondages qui ont révélé la présence de champignons. Lors de son audition en qualité de témoin, G._____, administrateur président de G._____SA, a expliqué

qu'en présence d'un champignon, « plus le temps file plus les coûts augmentent ». Il a ajouté qu'il pensait que des champignons avaient déjà attaqué la toiture en 2014, mais qu'il ne pouvait pas le certifier. Le témoin H._____, administrateur unique de H._____SA, a quant à lui indiqué avoir constaté, en sus des champignons, la présence de pourriture et de bêtes.

c) Le 5 avril 2016, l'ancien conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante un courrier indiquant ce qui suit :

« [...]

Je reviens à vous consécutivement à certains travaux d'investigation effectués par des entreprises dignes de ce nom [...]

Vous trouverez annexées à la présente les photos qui m'ont été remises la veille qui se passent de tout commentaire [...]

L'ampleur des dégâts est telle [...] que la maladie dite du champignon a déjà fait son œuvre avec pour certains endroits de la toiture un état de putréfaction avancée, tel que le démontrent les photos dont il est question.

Le seul remède est le remplacement total de la toiture. La prochaine étape sera la mérule, de l'avis de spécialistes, qui commande un assainissement de l'immeuble des fondations à la toiture. [...] ».

d) Par courrier du 8 avril 2016, le conseil de l'appelante a répondu au conseil des intimés que sa mandante « part[ait] de l'idée que la PPE Z._____ a[vait] annoncé sans délai ce sinistre à son assurance immobilière ».

e) Le 12 avril 2016, l'ancien conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante ce qui suit :

« [...]

Manifestement, vous avez perdu de vue [...] que l'assureur bâtiment qui avait été sollicité pour les dégâts d'eau dus aux malfaçons constatées sur les évacuations d'eaux usées, drainages et isolation de façade comme d'autres, a refusé d'entrer en matière car il n'a pas à répondre des conséquences de défauts avérés.

[...] ».

f) En raison des infiltrations d'eau, l'appartement de l'intimé était encore inhabitable au 18 avril 2016.

30. Le 13 juillet 2017, F._____Sàrl a adressé à l'ancien conseil des intimés une facture concernant des travaux d'assainissement de drainages réalisés par F._____ sur la partie est de l'immeuble litigieux pour un total de 48'111 fr. 80 TTC.

31. a) Sur réquisition des intimés, [...], notaire, s'est rendu le 12 septembre 2017 dans l'entrée extérieure et le hall d'entrée de l'immeuble litigieux et a pris 49 photographies montrant l'état des murs et des boiseries. Celles-ci sont annexées au procès-verbal authentique qu'il a établi le 15 septembre 2017.

b) Lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la « Z._____ » qui s'est tenue le 21 septembre 2017, les participants ont abordé le sujet des travaux de réfection du hall d'entrée intérieur.

32. a) Dans la nuit du 3 au 4 novembre 2019, de l'eau s'est infiltrée dans le local technique et de chauffage de l'immeuble litigieux.

b) Le 7 novembre 2019, le conseil des intimés a adressé au conseil de l'appelante le courrier suivant :

« [...]

Par la présente, je vous notifie un Avis des défauts complémentaires suite aux récentes intempéries qui ont inondé le local technique et chaufferie de l'Immeuble Z._____.

[...] mes mandants ont toujours réservé l'éventualité de travaux supplémentaires à confier à F._____Sàrl par F._____ car il avait été constaté que les drainages et enveloppe isolante de la façade nord de l'immeuble pouvaient exposer à terme mes mandants à un dommage additionnel.

Ce qui était craint s'est avéré [...] ».

33. L'appelante a engagé des procédures judiciaires à l'encontre de Y. _____ SA, K. _____ SA, L. _____ SA (anciennement : [...] SA) et O. _____ SA.

34. a) En cours d'instruction, une expertise a été confiée à W. _____, architecte, lequel a procédé à une inspection de l'immeuble litigieux les 29 août et 13 septembre 2018. Il a déposé un rapport daté du 21 septembre 2018, ainsi qu'un rapport complémentaire daté du 29 août 2019. Les constats de l'expert W. _____ sont les suivants.

b) L'expert W. _____ n'a pas constaté de défaut concernant les conduites de canalisations et de drainage car des travaux de réfection ont été entrepris au printemps 2017 avant qu'il ne visite les lieux. Il a expliqué que la description des travaux entrepris était cohérente avec les défauts constatés au préalable et que les travaux avaient réglé la situation du chéneau dirigé sur le domaine public. Il a précisé qu'il n'était toutefois pas certain que les travaux de réfection aient définitivement réglé les problèmes rencontrés.

L'expert W. _____ a expliqué que, de manière générale, une erreur d'orientation d'une canalisation est matérialisée par une inversion de pente, susceptible de provoquer un reflux ou une stagnation non souhaitée des eaux à évacuer.

Lors de son inspection, l'expert W. _____ a remarqué la présence de taches d'humidité sur les menuiseries de l'entrée de la maison (murs du parvis dans le hall d'entrée et cage d'ascenseur au rez-de-chaussée). Selon lui, ces traces résultent des inondations illustrées par les nombreuses photographies au dossier, provoquées par des erreurs de conception du réseau de canalisations d'eaux pluviales et de drainage, ainsi que par de graves négligences des entreprises qui ont exécuté et dirigé les travaux.

c) L'expert W. _____ a constaté l'existence (i) de défauts ponctuels de soudure sur les ferblanteries de souche de la cheminée, ainsi

que (ii) d'un défaut d'obturation de la ferblanterie à l'endroit de la souche de ventilation de cuisine du dernier étage.

Il a encore observé que (i) les allèges des lucarnes étaient trop basses par rapport à la toiture, ce qui rendait la pente de la tablette insuffisante, et que (ii) les meneaux entre les fenêtres des lucarnes n'étaient pas blindés à leur base, ce qui implique que l'isolation thermique était à l'air libre et qu'elle pouvait aspirer l'eau en cas de cumul de neige.

d) L'expert W. _____ a relevé que la pose des crochets à neige et leur fixation au lattage après entaillage des pierres étaient « absolument correcte[s] » compte tenu du type de construction. Il a toutefois relevé que les crochets de barre à neige en couverture n'étaient pas tous sécurisés par des fixations idoines et qu'il convenait de remédier à un tel défaut.

e) L'expert W. _____ a constaté que les caissons des stores avaient été posés, et qu'il n'y avait dès lors plus de problème d'infiltrations de poussière et d'insectes dans les logements. Il a relevé à cet égard que les embrasures extérieures des fenêtres du dernier étage avaient été obstruées en leur sommet par un menuisier contracté par l'intimé.

Pour l'expert W. _____, les stores souffraient encore d'un défaut important à savoir l'absence de portillons de visite. Il a expliqué qu'en raison de ce défaut, il était nécessaire de démolir et reconstruire les éléments des stores pour accéder à leurs moteurs. La pose de portillons de visite aurait ainsi été selon lui « opportune ». L'expert a enfin relevé que la motorisation d'un des stores était défectueuse.

f) L'expert W. _____ a observé que des travaux de réfection complète de la toiture avaient été entrepris au printemps 2017 avant qu'il ne visite les lieux. Selon lui, la toiture devait être intégralement refaite afin notamment de respecter les normes en vigueur et de permettre un standard de vie acceptable aux habitants de l'immeuble.

L'expert W._____ a constaté que la couverture de la toiture, dans son état au 29 août 2018, avait été exécutée dans les règles de l'art. Plus précisément, l'expert W._____ a relevé que les pierres n'étaient pas juxtaposées, mais posées à « recouvrement simple », étant précisé que ce type de couverture n'a pas vocation d'isoler le bâtiment mais de constituer une protection mécanique de la sous-couverture dont le rôle est d'assurer l'étanchéité de l'isolation thermique placée sous cette dernière. Selon l'expert W._____, les interstices entre les pierres superposées sont ainsi inévitables, mais aucunement dommageables au fonctionnement usuel de la toiture, et permettent une meilleure ventilation de la sous-toiture. Le 29 août 2018, l'expert W._____ n'a pas relevé l'existence de dalles cassées et a constaté que toutes les pierres faîtières étaient liées par du mortier idoine, ce qui évite un risque de dislocation par le vent.

L'expert W._____ a remarqué de nombreuses traces d'anciennes infiltrations d'eau sur les voligeages de toiture et les chevrons sous la toiture. Selon lui, ces traces d'humidité ainsi que les taches dans le domicile de l'intimé visibles sur les photographies mises à sa disposition ont pour origine soit une infiltration d'eau au travers de la sous-couverture (phénomène d'inétanchéité), soit une condensation issue d'un défaut de conception en matière de physique du bâtiment (phénomène de condensation), voire les deux, étant précisé qu'il serait nécessaire de démonter totalement la toiture pour déterminer l'origine exacte des défauts.

L'expert W._____ a encore constaté que les pierres de rive en couverture n'étaient pas toutes chanfreinées pour faire office de goutte pendante, en violation des règles de l'art.

g) L'expert W._____ a relevé qu'à l'origine, le dispositif de l'exutoire de fumée n'était pas motorisé, ce qui a nécessité le changement de la tabatière et l'installation d'un coffret de commande au pied de l'immeuble. Pour l'expert W._____, le problème concernant le

raccordement de l'exutoire de fumée dans les parties communes était dès lors réglé au moment de son inspection.

h) L'expert W. _____ a indiqué que les rapports d'expertise privés figurant au dossier, ainsi que le rapport délivré par l'expert V. _____, ne présentaient pas d'erreurs manifestes ou d'incongruités susceptibles *a priori* de mettre en doute les conclusions qui y figurent.

i) Selon l'expert W. _____, la réfection totale de la toiture (voligeage, pare-vapeur, isolation, sous-couverture, contre-lattage, lattage, dépose et repose de la couverture y compris les échafaudages) coûterait entre 380'000 fr. et 450'000 francs. Il a expliqué que le prix de 130'000 fr. articulé par l'expert V. _____ en 2014 semblait insuffisant au vu des travaux nécessaires.

35. Une mission d'expertise complémentaire a par ailleurs été confiée à X. _____, ingénieur architecte, diplômé EPF/SIA, en lien avec les intempéries survenues dans la nuit du 3 au 4 novembre 2019. Il a déposé un rapport daté du 5 janvier 2022, ainsi qu'un rapport complémentaire daté du 26 janvier 2022.

L'expert X. _____ a expliqué que les infiltrations d'eau telles que celles subies au mois de novembre 2019 sur la façade nord de l'immeuble litigieux pouvaient être causées par des drainages défectueux ou remplis de poussière, ou par le manque d'absorption du terrain du fossé à la base de la façade. Selon l'expert X. _____, les aménagements extérieurs entourant l'immeuble devaient être revus dans leur conception par un nouveau plan d'aménagement réglant les problèmes de réception et d'évacuation des eaux. Il a constaté qu'une pompe provisoire avait été installée et qu'elle permettait d'évacuer l'eau entrant dans le saut de loup au nord de l'immeuble et d'éviter une infiltration d'eau dans les locaux adjacents. Il a ajouté que cette solution n'était toutefois pas pérenne.

L'expert X. _____ a constaté que l'eau ne semblait pas passer entre le saut de loup au nord de l'immeuble et la colonne de

descente des eaux de toiture à l'ouest de l'immeuble. Selon lui, il serait difficile et coûteux d'entreprendre une fouille en façade nord depuis l'angle nord-ouest jusqu'à l'angle sud-ouest, comme préconisé par F._____. Lors de son audition en qualité de témoin le 10 mars 2021, ce dernier a en effet indiqué un coût approximatif de 100'000 fr. pour une telle intervention en précisant qu'il s'agissait d'un montant difficile à estimer. L'expert X._____ a quant à lui proposé d'entreprendre « une fouille, recherche et dégagement des canalisations à l'ouest et depuis le saut de loup, l'angle nord-ouest, jusqu'à l'angle sud-ouest, par la terrasse ouest. La pose d'un regard à l'angle sud-ouest, puis avec raccord au regard se trouvant deux mètres sous la route située au sud de la parcelle » afin de déterminer si les obstructions de canalisations sont causées par la pente des canalisations ou par l'entretien tardif des canalisations. L'expert X._____ n'a pas chiffré le coût d'une telle intervention.

36. a) Le 3 juillet 2014, les intimés ont déposé une requête de conciliation à l'encontre de l'appelante auprès de la Chambre patrimoniale cantonale. La tentative de conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée le 15 octobre 2014 aux intimés.

b) Par demande du 13 janvier 2015, les intimés ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 190'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an à compter du 30 novembre 2009, sous réserve de précision et d'amplification à survenir en cours d'instance, et à ce que les frais de la procédure, comme de celle de conciliation, soient mis à la charge de l'appelante qui leur verserait solidairement une équitable indemnité à titre de dépens.

c) Sur requête de l'appelante et après que celle-ci a eu effectué une avance de frais de 900 fr., l'intimé a été astreint à fournir des sûretés en garantie des dépens de 15'000 fr., selon prononcé du 5 juin 2015, dont la motivation a été adressée aux parties le 18 juin 2015. La répartition des frais judiciaires de ce prononcé, arrêtés à 600 fr., a été renvoyée à la décision sur le fond. L'intimé a fourni les sûretés requises

sous la forme d'une garantie bancaire émise par J. _____ SA le 23 juillet 2015.

d) Au pied de sa réponse déposée le 14 septembre 2015, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des intimés. Elle a invoqué la prescription des prétentions des intimés et a opposé en compensation une créance de 32'750 fr., plus intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} août 2012, qu'elle aurait à l'encontre de l'intimé à titre de solde du prix des immeubles qu'elle lui avait vendus.

e) Par réplique du 18 avril 2016, les intimés ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 450'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an à compter du 30 novembre 2009, sous réserve de précision et d'amplification à survenir en cours d'instance, et à ce que les frais de la procédure, comme de celle de conciliation, soient mis à la charge de l'appelante qui leur verserait solidairement une équitable indemnité à titre de dépens.

f) L'appelante a déposé une duplique le 13 juillet 2016 en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des intimés.

g) Le 31 octobre 2016, les intimés ont déposé des déterminations sur la duplique, en tête desquelles ils ont conclu à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 600'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an à compter du 30 novembre 2009, sous réserve de précision et d'amplification à survenir en cours d'instance, et à ce que les frais de la procédure, comme de celle de conciliation, soient mis à la charge de l'appelante qui leur verserait solidairement une équitable indemnité à titre de dépens.

h) Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue le 23 novembre 2017. Le juge délégué a rendu une ordonnance de preuves le 15 février 2018.

i) Le juge délégué a entendu les témoins G._____, H._____, Q._____, S._____, I._____, F._____, [...], K._____, [...], L._____, [...], N._____, [...], O._____ et [...], à des audiences fixées les 28 juin 2018, 4 juillet 2018, 11 juillet 2018, 22 août 2018, 4 juillet 2019 et 10 mars 2021.

L'audition des parties s'est tenue le 22 août 2018.

Pour les auditions qu'elle a requises, l'appelante a opéré une avance de frais de 1'700 francs.

j) Les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites le 30 septembre 2022, ainsi qu'un mémoire responsif, le 7 novembre 2022 s'agissant de l'appelante, et le 10 novembre 2022 s'agissant des intimés.

Au pied de leurs plaidoiries du 30 septembre 2022, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 450'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 30 novembre 2009, à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 48'111 fr. 80, « avec intérêts à l'an [sic] » dès le 13 juillet 2017, et à ce que l'appelante soit condamnée à leur verser solidairement un montant de 100'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 janvier 2015.

k) A l'issue de la séance de délibérations du 25 janvier 2023, la Chambre patrimoniale cantonale a rendu son jugement. Le dispositif de celui-ci a été notifié aux parties par envoi du 13 février 2023.

Les parties ont requis la motivation du jugement, par courrier du 14 février 2023 s'agissant de l'appelante, et par courrier du 15 février 2023 s'agissant des intimés.

37. Le 19 mars 2024, l'intimé a versé à titre de sûreté un montant de 15'000 fr. à l'autorité de première instance.

La garantie bancaire que l'intimé avait précédemment versée a été restituée à son conseil le 25 mars 2024.

38. D'autres faits allégués et admis ou prouvés, mais sans incidence sur la solution du présent procès, ne sont pas reproduits ci-dessus.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. Il en va de même de la réponse sur appel formée par les intimés.

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir

librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

3.

3.1 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Le mémoire d'appel doit en outre contenir des conclusions (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2014 II 187, SJ 2012 I 373 ; TF 5A_467/2023 du 14 novembre 2023 consid. 4.3.1 ; TF 5A_65/2022 du 16 janvier 2023 consid. 3.3.1).

Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du

mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 19 février 2024/71 consid. 3.1 ; CACI 9 novembre 2023/457 consid. 2.3 ; CACI 7 novembre 2022/549 consid. 2.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 8.2.2 ad art. 311 CPC). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 11 mars 2024/24 consid. 1.1 ; CACI 20 novembre 2023/467 consid. 3.2 ; CACI 13 octobre 2022/523 consid. 2.2.1).

Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne suffit pas que l'appelant renvoie simplement à ses arguments exposés devant le premier juge ou qu'il critique la décision attaquée de manière générale (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 précité consid. 4.3.1) ; il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1 ; TF 4A_333/2023 précité consid. 5.1 ; TF 5A_524/2023 précité consid. 3.3.1). La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens

soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF 4A_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 précités consid. 4.3.1 ; TF 4A_621/2021 précité consid. 3.1 et les réf. citées).

Le Code de procédure civile ne prévoit pas qu'en présence d'un mémoire d'appel ne satisfaisant pas aux exigences légales, notamment de motivation, un délai raisonnable doive être octroyé pour rectification. L'art. 132 al. 1 et 2 CPC ne permet pas de compléter ou d'améliorer une motivation insuffisante, ce même si le mémoire émane d'une personne sans formation juridique, et il ne saurait être appliqué afin de détourner la portée de l'art. 144 al. 1 CPC, lequel interdit la prolongation des délais fixés par la loi (TF 5A_730/2021 du 9 février 2022 consid. 3.3.2 ; TF 5A_23/2019 du 3 juillet 2019 consid. 3.2.2 ; TF 5A_206/2016 du 1^{er} juin 2016 consid. 4.2.2). Aussi le défaut de motivation suffisante rend-il l'appel d'emblée irrecevable, sans qu'il y ait lieu d'interpeller l'appelant (TF 5A_65/2022 précité consid. 3.5.1 et 3.5.2 ; TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3). Il n'y a pas non plus lieu, en pareil cas, de statuer sur la base du dossier (TF 5A_438/2012 du 10 septembre 2012 consid. 2.4).

3.2 Dans la partie de son appel intitulée « [l]e jugement du 3 avril 2023 » (pp. 6 à 11), l'appelante procède à une description du jugement attaqué. Elle n'y développe cependant aucun grief à son encontre, si bien qu'il ne sera pas tenu compte de cette partie de l'écriture.

4.

4.1 Dans un premier grief, l'appelante s'en prend à l'appréciation effectuée par les premiers juges quant au respect des délais en matière d'avis des défauts. A son sens, l'application des principes jurisprudentiels auraient dû mener le tribunal à constater que les intimés n'avaient pas apporté la preuve du moment de la connaissance des défauts et qu'en conséquence, ils n'avaient pas respecté leurs incombances.

Les intimés estiment que l'appelante n'a pas respecté son propre fardeau de l'allégation quant à la tardiveté des avis des défauts et que les conditions de la preuve qu'ils devaient eux-mêmes apporter doivent prendre en compte le fait qu'il s'agissait en l'espèce de défauts cachés.

4.2

4.2.1 Aux termes de l'art. 197 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), le vendeur est tenu de garantir l'acheteur tant en raison des qualités promises qu'en raison des défauts qui, matériellement ou juridiquement, enlèvent à la chose soit sa valeur, soit son utilité prévue, ou qui les diminuent dans une notable mesure.

Constitue un défaut, l'absence d'une qualité promise par le vendeur ou à laquelle l'acheteur pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (ATF 135 III 345 consid. 3.2, SJ 2009 I 361 ; ATF 114 II 239 consid. 5a ; TF 4A_627/2020 du 24 août 2021 consid. 4.1 ; TF 4C.193/1997 du 12 octobre 1999 consid. 3 ; cf. également TF 4A_227/2014 du 24 novembre 2014 consid. 3.1.1 ; Tercier / Bieri / Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Zurich 2016, n. 659). Cette qualité promise doit encore être décisive pour l'acheteur (ATF 87 II 244 consid. 1a ; TF 4A_417/2007 du 14 février 2008 consid. 5.1). Toutefois lorsque d'après le cours normal des choses, l'assurance est de nature à emporter la décision de l'acheteur, la causalité est présumée (ATF 71 II 239 consid. 4 ; TF 4A_417/2007 précité consid. 5.1 ; TF 4C.364/2000 du 15 mai 2001 consid. 3c/bb ; sur le tout : TF 4A_535/2021 du 6 mai 2022 consid. 5.1 et les réf. citées).

4.2.2 S'il entend conserver son droit à la garantie des défauts, l'acheteur doit respecter certaines incombances tenant à la vérification de la chose livrée et au signalement des défauts. Lorsque des défauts cachés (que l'acheteur ne pouvait découvrir à l'aide des vérifications usuelles) se révèlent plus tard, l'art. 201 al. 3 CO prescrit de les signaler immédiatement (*sofort nach der Entdeckung ; subito dopo la scoperta*) ; sinon la chose sera tenue pour acceptée, même avec ces défauts (art. 201

al. 2 et 3 CO). La loi institue une fiction d'acceptation qui entraîne la péremption de tous les droits de garantie (TF 4A_535/2021 précité consid. 6.1 ; TF 4A_261/2020 du 10 décembre 2020 consid. 7.2.1 ; TF 4C.205/2003 du 17 novembre 2003 consid. 3.3.2 ; TF 4C.152/2003 du 29 août 2003 consid. 3.1 ; cf. aussi ATF 114 II 239 précité consid. 5a/bb).

Aux termes de la loi, l'acheteur doit agir immédiatement. La jurisprudence lui concède un court délai de réflexion (TF 4A_261/2020 précité consid. 7.2.1 ; TF 4A 367/2009 du 2 novembre 2009 consid. 1.2 ; TF 4C.205/2003 précité consid. 3.2), tout en soulignant que les circonstances du cas concret, notamment la nature du défaut, sont déterminantes (TF 4A_261/2020 précité consid. 7.2.1 ; TF 4A_399/2018 du 8 février 2019 consid. 3.2).

Il y a découverte d'un défaut lorsque l'acheteur peut constater indubitablement son existence de manière à pouvoir formuler une réclamation suffisamment motivée. Cela suppose que l'acheteur puisse en déterminer le genre et en mesurer l'étendue ; tel n'est pas le cas dès l'apparition des premiers signes de défauts évolutifs dans leur étendue ou leur gravité, car cela amènerait l'acheteur à signaler n'importe quelle bagatelle pour éviter d'être déchu de ses droits (TF 4A_261/2020 précité consid. 7.2.1 ; TF 4C.205/2003 précité consid. 3.2 ; en matière de contrat d'entreprise : ATF 131 III 145 consid. 7.2, JdT 2007 I 261, SJ 2005 I 321 ; TF 4A_293/2017 du 13 février 2018 consid. 2.2.3).

La loi ne dit mot quant au contenu que doit revêtir l'avis des défauts. Selon la jurisprudence et la doctrine, il doit énoncer précisément les défauts, de façon à ce que le vendeur puisse en mesurer le genre et l'étendue et décider comment se comporter par rapport à la responsabilité mise en perspective. Il faut expliquer en quoi la chose vendue ne revêt pas les qualités promises ou attendues. L'acheteur doit faire comprendre qu'il tient la chose pour non conforme au contrat et tient le vendeur pour responsable. En revanche, il n'est pas tenu d'indiquer la cause du défaut, ni de spécifier lequel des droits à la garantie il entend exercer. Les circonstances concrètes sont déterminantes (TF 4A_261/2020 précité

consid. 7.2.1 ; TF 4C.395/2001 du 28 mai 2002 consid. 2.1.1 ; Bieger, *Die Mängelrüge im Vertragsrecht*, Zurich 2009, n. 110-111, 147 ss, spéc. 155-156 ; Tercier / Bieri / Carron, *op. cit.*, n. 719 ss ; Müller-Chen, *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht*, volume 5, 4^e éd., Zurich 2023, n. 17 ad art. 201 CO ; en droit du contrat d'entreprise, cf. ATF 107 II 172 consid. 1a ; TF 4A_251/2018 du 11 septembre 2018 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4C.130/2006 du 8 mai 2007 consid. 4.2.1).

Lorsque l'acheteur ne se conforme pas à son devoir d'avis, la chose vendue est tenue pour acceptée même avec ses défauts (art. 201 al. 2 et 3 CO). La loi institue une fiction d'acceptation qui entraîne la péremption de tous les droits de garantie (TF 4A 261/2020 précité consid. 7.2.1 ; TF 4C.152/2003 précité consid. 3.1 ; TF 4C.205/2003 précité consid. 3.3.2 ; cf. aussi ATF 114 II 239 précité consid. 5a/bb). En présence d'une fiction, il n'est pas possible d'apporter la preuve du contraire (Bieger, *op. cit.*, n. 352).

4.2.3 Dans une jurisprudence rendue en matière de contrat d'entreprise, mais applicable dans le cadre d'une vente immobilière (cf. la référence à l'ATF 118 II 142 figurant à l'arrêt TF 4A_367/2019 du 2 novembre 2009 consid. 1.1), le Tribunal fédéral a confirmé que le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) qui émet des prétentions en garantie doit prouver qu'il a donné l'avis des défauts en temps utile, mais il incombe à l'entrepreneur (ou au vendeur) d'alléguer l'acceptation de l'ouvrage découlant de la tardiveté de l'avis des défauts. Le juge doit d'autant moins vérifier d'office la ponctualité de l'avis des défauts que ce point dépend fortement des circonstances d'espèce et des pratiques commerciales. Cette jurisprudence implique une séparation des fardeaux de l'allégation et de la preuve. L'entrepreneur (ou le vendeur) supporte donc le fardeau de l'allégation objectif de l'absence d'avis des défauts ou de la tardiveté de celui-ci et le maître de l'ouvrage (ou l'acheteur) supporte le fardeau de la preuve de l'un ou l'autre de ces faits (TF 4A_288/2018 du 29 janvier 2019 consid. 6.1.2 et les réf. citées).

4.2.4 En l'espèce, les intimés invoquent que l'appelante n'a pas respecté son devoir d'allégation de la tardiveté de l'avis des défauts. Le jugement attaqué est muet à ce sujet, les premiers juges ayant considéré que les avis des défauts n'étaient pas tardifs. Ils n'ont donc pas examiné la question sous l'angle invoqué par les intimés.

Il ressort des écritures des parties que les intimés ont allégués que « [les défauts de la chose vendue ont été avisés immédiatement après leur découverte » (all. 68 de la demande) et que « [...] [l'appelante le] sait pertinemment puisqu'elle interpelle à son tour les divers intervenants dans la construction du chalet, à des fins de garantie selon toute vraisemblance » (all. 69 de la demande). L'appelante a contesté ces allégations, en bloc avec les autres allégués 15 à 93 de la demande, sans plus ample motivation. Elle a toutefois également allégué sous numéro d'ordre 264 ce qui suit dans sa duplique : « Si les demandeurs [ndr : les intimés] paraissent avoir démontré avoir procédé à divers avis des défauts auprès des entrepreneurs concernés (allégué 196 de la réplique), alors même qu'il ne leur appartenait pas de le faire en leur qualité d'acheteurs, ils n'ont pas été en mesure de prouver que les avis des défauts conformément aux règles du contrat de vente régissant la garantie pour les défauts ont bien été adressé [sic] à la défenderesse [ndr : l'appelante] sans délai, étant entendu que la défenderesse n'est plus représentée depuis plusieurs années par la direction des travaux et par Monsieur N._____, avec lesquels elle est notoirement en litige depuis de nombreuses années ».

Contrairement à ce que soutiennent les intimés, la contestation de l'appelante quant au respect du délai prescrit pour les avis des défauts est suffisante. En effet, non seulement elle s'est déterminée sur les allégations des intimés à ce sujet, en les contestant, mais elle a également allégué que ceux-ci n'avaient pas prouvé que ces avis lui avaient été adressés sans délai. Elle a ainsi clairement satisfait à son obligation d'allégation au sens de la jurisprudence citée plus haut. A toutes fins utiles on précisera que s'agissant d'un devoir d'allégation, la

simple mention dans les plaidoiries écrites, à laquelle se réfère l'appelante, d'une telle contestation est insuffisante.

4.2.5 L'appelante conteste donc l'appréciation faite par les premiers juges que les avis des défauts lui aient été transmis dans les délais.

A titre liminaire, on relèvera que la question ne doit être posée que pour les défauts concernant les conduites de canalisation et de drainage ainsi que ceux de la toiture, les autres défauts n'ayant pas fait l'objet d'une indemnisation par les premiers juges.

Quant au respect du délai d'avis des défauts, le jugement attaqué retient pour l'ensemble des défauts litigieux que l'avis des défauts du 19 juin 2012 a été adressé à l'appelante immédiatement après leur découverte, dans la mesure où aucun élément du dossier ne permet de considérer que tel n'aurait pas été le cas.

4.2.6 En cas de contestation par le vendeur du fait que l'avis des défauts a été adressé en temps utile, l'acheteur doit donc alléguer et prouver que ledit avis a été envoyé en temps utile. Cela implique que soient allégués non seulement la date d'envoi de l'avis des défauts mais également la date à laquelle les défauts ont été découverts afin que le tribunal puisse déterminer si le délai entre celle-ci et l'avis est conforme.

Or, en l'espèce, les premiers juges ne procèdent pas à une analyse du délai entre la découverte des défauts et l'avis. L'état de fait ne contient en effet pas la date - ou même la période - de découverte des défauts dont les intimés entendent se prévaloir. Ces derniers ont uniquement allégué, comme on l'a vu, que « [l]es défauts de la chose vendue ont été avisés immédiatement après leur découverte » (all. 68 de la demande), sans plus ample détail. Les autres écritures des intimés ne contiennent aucune référence à la découverte des défauts allégués.

En particulier, s'agissant des défauts des canalisations, les allégués 15 à 27 de la demande ne contiennent aucune référence quant à la date de l'apparition des défauts.

Quant aux défauts de la toiture, évoqués aux allégués 35 à 48 de la demande, leur découverte ne fait pas plus l'objet d'une allégation circonstanciée.

L'allégué 168 de la réplique – dont la teneur est la suivante : « Les nombreuses pièces produites par les Demandeurs [ndr : les intimés] en procédure, prouvent à satisfaction combien ils ont été diligents et réactifs alors qu'ils ne savaient rien de l'étendue et des points de départ des garanties, respectivement sous réception d'ouvrage survenue en bonne et due forme » – n'est pas plus explicite. Il n'en va différemment de l'allégué 207 relatif à des avis des défauts adressés entre le 5 mai 2015 et le 12 avril 2016 ou de l'allégué 247, très général.

En définitive, force est de constater, comme le soulève l'appelante, que les intimés n'ont pas respecté leur devoir d'allégation, et en conséquence, de preuve, s'agissant de la date de découverte des défauts. Le fait que les défauts concernés soient des défauts cachés – ce qui ne paraît pas contesté – n'y change rien. En effet, il revenait aux intimés d'exposer clairement les circonstances de la découverte des défauts et le cas échéant, de préciser leur étendue au moment de l'avis, respectivement d'indiquer que l'avis était intervenu dès que les défauts étaient suffisamment déterminables, ce qu'ils n'ont pas fait.

4.2.7 Les intimés ont allégué en procédure que l'appelante avait admis que les avis des défauts avaient été donnés à temps, respectivement qu'elle aurait renoncé à invoquer leur tardiveté (all. 175, 203, 211 et 246 de la réplique). Les pièces produites à l'appui de ces allégations ne contiennent toutefois pas une telle renonciation, la seule admission de l'existence de défauts, respectivement les démarches entreprises par l'appelante à l'encontre des divers entrepreneurs intervenus sur le chantier, ne pouvant constituer un tel abandon. Les

rapports d'expertise à futur ne sauraient également constituer une déclaration en ce sens de l'appelante. Au surplus, les déclarations des témoins ou des intimés ne sont pas plus probantes.

4.2.8 En conséquence, il convient d'admettre que c'est à tort que les premiers juges ont admis que les avis des défauts, singulièrement celui adressé par l'ancien conseil des intimés le 19 juin 2012, avaient été adressés dans les délais. Partant, les intimés n'ont pas établi avoir respecté les incombances qui leur reviennent en application des dispositions légales et de la jurisprudence et ils sont déchus de leur droit de garantie.

5. Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par l'appelante.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement attaqué réformé dans le sens où l'ensemble des conclusions prises en première instance par les intimés sont rejetées.

6.2

6.2.1 Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

6.2.2 L'appelante obtenant entièrement gain de cause, il y a lieu de mettre les frais judiciaires de première instance – arrêtés à 42'011 fr. 75 pour la procédure au fond, à 1'700 fr. pour la procédure de conciliation et à 11'546 fr. 70 pour la procédure de preuve à futur, et non contestés – entièrement à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 et art. 207 al. 2 CPC). Les intimés, solidairement entre eux, verseront à l'appelante les sommes de 2'600 fr. à titre de restitution de son avance des frais judiciaires de la procédure au

fond et de 1'301 fr. 40 à titre de restitution de son avance de frais judiciaires de la procédure de preuve à futur (art. 111 al. 2 CPC).

6.2.3 La valeur litigieuse ayant été de 600'000 fr. (cf. conclusions prises par les intimés le 31 octobre 2016 et le 30 septembre 2022), la charge des dépens de première instance évaluée à 52'500 fr. par les premiers juges peut être ici confirmée (cf. art. 4 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]). Succombant entièrement, les intimés, solidairement entre eux, verseront à l'appelante la somme précitée à titre de dépens de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

6.2.4 La garantie bancaire ayant été restituée le 15 mars 2024 à l'intimé, par l'intermédiaire de son conseil, au profit d'un versement de 15'000 fr. par l'intimé, il n'y a pas lieu de maintenir le chiffre VII du dispositif du jugement querellé. La conclusion de l'appelante relative au maintien du chiffre VII du dispositif du jugement n'a ainsi plus d'objet.

En conséquence, les sûretés versées par l'intimé à hauteur de 15'000 fr. seront libérées en faveur de l'appelante en paiement partiel des dépens de première instance qui lui sont dus.

6.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'074 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue du litige, l'appelante a également droit à de pleins dépens de deuxième instance pour l'intervention de son conseil. Ces dépens seront arrêtés, compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à la procédure d'appel, à 5'000 fr. (art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC).

En définitive, les intimés, solidairement entre eux, verseront à l'appelante la somme de 9'074 fr. à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement rendu le 13 février 2023 par la Chambre patrimoniale cantonale est réformé, son dispositif étant désormais le suivant :
 - I. Les conclusions de la demande formée le 13 janvier 2015 par B._____ et A._____, modifiées les 18 avril et 31 octobre 2016 puis le 30 septembre 2022, sont rejetées.
 - II. Les frais judiciaires de la procédure au fond, arrêtés à 42'011 fr. 75 (quarante-deux mille onze francs et septante-cinq centimes), sont mis à la charge de B._____ et A._____, solidairement entre eux.
 - III. B._____ et A._____, solidairement entre eux, rembourseront à E._____SA en liquidation la somme de 2'600 fr. (deux mille six cents francs) versée à titre d'avance de frais judiciaires de la procédure au fond.
 - IV. Les frais judiciaires de la procédure de conciliation, d'ores et déjà arrêtés à 1'700 fr. (mille sept cents francs), sont mis à la charge de B._____ et A._____, solidairement entre eux.

V. Les frais judiciaires de la procédure de preuve à futur, d'ores et déjà arrêtés à 11'546 fr. 70 (onze mille cinq cent quarante-six francs et septante centimes), sont mis à la charge de B._____ et A._____, solidairement entre eux.

VI. B._____ et A._____, solidairement entre eux, rembourseront à E._____SA en liquidation la somme de 1'301 fr. 40 (mille trois cent un francs et quarante centimes) versée à titre d'avance de frais judiciaires de la procédure de preuve à futur.

VII. B._____ et A._____, solidairement entre eux, doivent verser à E._____SA en liquidation la somme de 52'500 fr. (cinquante-deux mille cinq cents francs) à titre de dépens.

VIII. Les sûretés en garantie des dépens fournies par A._____ à hauteur de 15'000 fr. (quinze mille francs) sont intégralement libérées en faveur d'E._____SA en liquidation à titre de paiement partiel des dépens, en exécution du chiffre VII ci-dessus.

IX. Toute autre ou plus ample conclusion est rejetée.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'074 fr. (quatre mille septante-quatre francs), sont mis à la charge des intimés B._____ et A._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés B._____ et A._____, solidairement entre eux, verseront à l'appelante E._____SA en liquidation la somme de 9'074 fr. (neuf mille septante-quatre francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me David Minder (pour E. _____ SA en liquidation),
- Me Sébastien Fanti (pour A. _____ et B. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Monsieur le Juge président la Chambre patrimoniale cantonale.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :